



XLIX Legislatura

DIVISIÓN PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 236 de 2020

S/C — Comisión de Hacienda

INVERSIÓN EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO DEL BANCO DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY EN EL EMPRENDIMIENTO "EDIFICIO DIAMANTIS"

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 28 de octubre de 2020

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Gonzalo Mujica.

Miembros: Señores Representantes Adriana González, Álvaro Lima, Gustavo Olmos, Álvaro Perrone Cabrera, Iván Posada Pagliotti, Conrado Rodríguez, Juan Martín Rodríguez y Álvaro Viviano.

Delegado de Sector: Señor Representante César Vega Erramuspe.

Invitados: Por el Banco de la República Oriental del Uruguay: economista Salvador Ferrer, Presidente; contador Pablo Sitjar, contador Max Sapolinsky y doctor Leandro Francolino, Directores; doctor Roberto Borrelli, Secretario General; contadora Silvia García, Gerente Ejecutiva, y doctor Milton Cohen, Gerente.

Síndico de Diamantis: contador Mario W. Soca Rabaza.

Secretario: Señor Eduardo Sánchez.

Prosecretaria: Señora Patricia Fabra.

═══════II═══════

SEÑOR PRESIDENTE (Gonzalo Mujica).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Hacienda tiene el gusto de recibir al Banco de la República Oriental del Uruguay, representado por su presidente, el economista Salvador Ferrer; por sus directores, el contador Pablo Sitjar, el contador Max Sapolinsky y el doctor Leandro Francolino; por su secretario general, el doctor Roberto Borrelli; por su gerente ejecutivo, la contadora Silvia García, y por su gerente, el doctor Milton Cohen.

Han sido invitados para tratar un tema particular que fue planteado por el señor diputado Álvaro Viviano. En función de eso, voy a ceder la palabra al diputado Viviano para que introduzca el tema.

SEÑOR REPRESENTANTE VIVIANO (Álvaro).- Agradezco a la delegación por concurrir.

Planteamos un tema que, en su momento, también fue presentado como inquietud por parte de algunos señores legisladores: el largo proceso del edificio Diamantis. Nos parecía que era un tema relevante, particularmente, para la gestión del Banco y que había algunas cuestiones que, a entender de algunos legisladores, ameritaban generar un espacio de intercambio para esclarecerlas.

Está claro que, en su tiempo, el proyecto Diamantis fue innovador. Fue impulsado allá por el año 2008 como un desarrollo muy relevante para la ciudad, sobre las cenizas de la excristalería, por lo que también adquirió un valor simbólico muy especial, pero sin lugar a dudas también era una decisión bastante innovadora desde el punto de vista de los negocios que encaraba o podía encarar el Banco, que nos trajo al momento actual.

Si bien -y por suerte- el desarrollo estructural inmobiliario está en vías de concluir, hay cuestiones que tienen que ver con las inversiones realizadas por el propio Banco que, a todas luces, han fracasado y, supuestamente, han constituido una pérdida financiera de bastante valor para el Banco

Este proyecto se empezó a gestar sobre el 2008, se eligió a partir de una fuerte financiación del Banco, sus acuerdos se cimentaron sobre el 2010, con un concurso de la empresa en 2016, pero todavía estamos en una instancia de resolución en el juzgado pertinente. Este es uno de los temas que nosotros queremos abordar con el Banco.

Si bien, como dije, estamos en vías de resolución desde el punto de vista de su conclusión edilicia, quedan muchos aspectos a dilucidar que queremos discutir con el Banco.

En primer lugar, queremos saber a qué obedece o, en opinión del Banco, qué circunstancias operaron en su momento para que se obtuvieran los resultados actuales de pérdidas. Nos gustaría aproximarnos a su volumen.

Seguramente, esto ya debe estar traducido en pérdidas en algunos de los balances respectivos, pero en la medida en que aún subsiste el trámite judicial sería bueno conocer el volumen, para ver si podemos ir sumando y calculando todo aquello que perjudicó al Banco en este largo proceso.

Asimismo, queremos discutir con las autoridades cuáles son, en definitiva, los factores que pudieron ir empujando al resultado que tenemos, cuando se suponía que era un proyecto debidamente garantizado. En ese sentido, tenemos alguna documentación que establecía que los créditos podían arribar a un límite del entorno de los US$ 44.000.000.

Queremos conocer cuánto se invirtió en total y si se ha podido recuperar algo en ese proceso, independientemente de la resolución final del concurso. Me gustaría saber si en ese proceso el Banco pudo recuperar algo.

También quiero saber a cuánto ascendían las deudas con el Banco al momento de decretarse el concurso, calculando intereses y cuánto serían hoy, después de este proceso de más de cuatro años.

Asimismo, me gustaría saber qué perspectiva de recuperación total hay en ese contexto que venimos planteando.

Quisiera saber qué pasó con una compra que estaba en el marco de la negociación global de algunos espacios con destino a la apertura de una sucursal. Si no me equivoco, radicaba en la adquisición de tres o cuatro unidades y en la instalación de una sucursal, en un negocio paralelo del entorno de los US$ 2.000.000 que, en definitiva, no sabemos en qué terminó. Está claro que el destino de esa operación estaba vinculado a la apertura en el edificio de una sucursal, con una inversión -como dije y que consta por ahí- del entorno de los US$ 2.000.000 que no sé si se pudo abrir o no.

Obviamente, nos gustaría conocer en que está el trámite del concurso. Sabemos que en la apertura de ofertas que se dispuso solo hubo un oferente, que fue el Banco, se dice, a partir de un acuerdo con un fideicomiso constituido por alguno de los inversores que adquirieron unidades por un monto importante

Nos gustaría conocer en qué en qué estado se encuentra esa situación y si se consideró, además, la posibilidad de alguna otra alternativa que no fuera la venta en bloque, que fue la que originalmente se dispuso.

Sabemos que es una las instancias que se ha discutido un poco desde el punto de vista estratégico en cuanto a si esa operación era conveniente o no para los intereses del Banco

Sabido es que, en definitiva, se dispuso la venta en bloque y que eso es lo que se está dirimiendo. Algunas razones deben haber operado en las decisiones del Banco para llegar a esta disposición.

Volviendo al principio, estaba claro que este proyecto de inversión para el Banco fue, en su momento, un poco inusual. Recorrimos buscando situaciones de este tipo y no encontramos otra. Es un proceso de inversión que estaba básicamente reservado a inversiones privadas o, eventualmente, al Banco Hipotecario del Uruguay. Quizás por su monto, en su momento, este tipo de proyecto no se pudo absorber y el Banco discurrió por esta línea de negocios.

Según hemos analizado, nos cuesta advertir que en el momento de la decisión estas concurrieran con las facultades que tenía el Banco en su Carta Orgánica. Quizás sí; quizás no. Esa es una de las cuestiones que queremos conversar con las autoridades: si cuando se empezó a discutir este proyecto, calzaba con las facultades del Banco para promover o participar de negocios inmobiliarios de esta naturaleza.

Sí nos consta que a partir de la reforma de la Carta Orgánica del 2010, en diciembre -sobre una corrección que se hizo o una nueva incorporación que habilitaba al Banco a participar en el negocio vía fideicomiso-, se salvó esta cuestión, pero nos interesaba saber si al momento de esta instancia, de algún modo, el Banco estaba habilitado para este tipo de negocios, qué decían los servicios en ese momento, particularmente, si estaba debidamente garantizado el tipo de crédito que se pensaba asumir y debidamente fundada la operación que terminó de esta manera, y si estaban dadas las salvaguardas para que el Banco no incurriera en ningún tipo de riesgos.

A grande rasgos, esto es lo que queremos conversar con las autoridades del Banco, sin perjuicio de alguna otra cuestión que plantearemos posteriormente.

SEÑOR FERRER (Salvador).- Es un gusto poder estar aquí para dar las explicaciones que consideren del caso.

Después de esa larga introducción de temas y preguntas, voy a intentar relatar de forma resumida lo que entiendo que es la historia o el proceso que nos lleva a la situación en la cual estamos ahora, de acuerdo a como la pude recomponer, porque comprenderán que el Directorio que tengo el honor de presidir lleva en funciones seis meses y esta historia, unos doce años. Pero creo que es la forma de poder dar respuesta -ojalá- a todas esas interrogantes planteadas.

El Banco de la República resolvió en el año 2009 financiar un proyecto inmobiliario de porte muy significativo como eran las Torres Diamantis, liderado por un grupo de promotores que habían sido muy exitosos con un proyecto anterior en el Prado, las Torres del Prado.

Es cierto que ese proyecto Diamantis inauguraba un rubro no explorado previamente por el Banco, que es lo que tiene que ver con el financiamiento de vivienda.

Al no contar con la herramienta jurídica de la financiación en pozo -que es característica del financiamiento que para este tipo de emprendimientos utiliza la banca privada, pero que el ámbito estatal está reservado para el Banco Hipotecario del Uruguay-, el Banco financió, a través de otra modalidad, consistente en el financiamiento a la empresa para la construcción contra la hipoteca de los padrones de los terrenos. | Ese financiamiento, inicialmente, fue de US$ 8.000.000, y para un proyecto que se estimaba en US$ 41.000.000. Cabe aclarar que la mayor parte del financiamiento del proyecto provenía de la preventa de los futuros apartamentos.

El lanzamiento el proyecto, en setiembre de 2008, fue muy auspicioso, con una muy buena preventa; sin embargo, recordemos que, simultáneamente, se dio la crisis de crédito global, con la caída de *Lehman Brothers,* en septiembre de 2008.

Lo cierto es que la evolución del tipo de cambio resultó muy desfavorable para el proyecto, ya que afectó drásticamente la perspectiva del negocio. En realidad, si lo tuviera que definir de forma muy bruta, diría que los apartamentos fueron prevendidos a un valor inferior a su costo de construcción; por supuesto, esto es un análisis ex post, al pensar dónde pudo estar parte del origen del mal resultado del proyecto. Entonces, en ese contexto de dificultades los constructores originales del proyecto -hablamos de la empresa Novino & Leonardi- fueron reemplazados por Saceem, quien se encargó de la terminación de la obra.

Posteriormente, los constructores desplazados ganaron un arbitraje y trabaron el embargo del proyecto.

Paralelamente -voy a tratar de sintetizar la historia para no aburrirlos demasiado-, en el Banco de la República se discutieron y se aprobaron diferentes ampliaciones al ese crédito original, que como dije fue US$ 8.000.000, hasta llegar a los US$ 45.000.000 de financiamiento, que fue lo que el banco otorgó al proyecto.

Luego, en diciembre de 2012, finalmente se inauguró la primera torre -la Torre A-, y entre 2013 y 2016 prosiguió un conflictivo proceso de culminación de las torres restantes que, según el informe de los servicios de arquitectura del Banco de la República, realizado en noviembre 2015, daban por conclusa la obra en términos generales, más allá de varios detalles pendientes

De todos modos, a partir de allí comienza otra etapa del proyecto, que es el concurso. Como dije, en noviembre de 2015 el Banco dio por conclusa la obra, pero en mayo de 2016 los promotores del proyecto se presentaron a concurso de acreedores de forma voluntaria. Entonces, para el Banco de la República comienza el proceso de recupero de los US$ 45.000.000, los que en diciembre de 2017 fueron llevados a pérdida en los libros contables del Banco; esto sucedió dos años después del primer vencimiento impago por parte del deudor, según la normativa bancocentralista.

Entonces, llegada esa instancia, había dos alternativas posibles a los efectos de la recuperación: la ejecución de las hipotecas -en lo que es el expediente judicial- o la liquidación de los activos en el concurso. En ese sentido, voy a repasar brevemente cada una de estas alternativas.

Respecto a la ejecución de las hipotecas los servicios jurídicos advirtieron que la ejecución hipotecaria probablemente fuera muy compleja y larga, en la medida en que no se contaba con hipoteca sobre cada unidad de apartamentos, sino sobre los padrones matrices en los que habían sido construidas las torres. Además, se estimó que se generaría un menor recupero desde el punto de vista económico.

Con respecto a la liquidación en el concurso, y sin descuidar el expediente judicial a que hacía referencia la ejecución hipotecaria, se puso todo el foco en el concurso en acuerdo con los acreedores quirografarios. De todos modos, a los efectos de llegar a un acuerdo se necesitaba contar con determinadas mayorías, y para eso el Banco estuvo dispuesto destinar parte del recupero para satisfacer, parcialmente, los créditos de aquellos que no contaban con privilegio especial. También se accedió a propiciar un acuerdo con la masa quirografaria que permitiera obtener el final de obra al complejo -que era algo que estaba pendiente- y su ingreso a la propiedad. De esta forma se podría valorizar la totalidad de los activos en beneficio de todos los actores.

Lamentablemente, la comisión de acreedores conformada durante el proceso concursal y liderada por los constructores Leonardi y Novino, exigió una participación superior al porcentaje de sus créditos, lo que implicaba renuncias injustificadas y antijurídicas que imposibilitaron todo tipo de acuerdo en ese proceso.

En la etapa concursal, el proceso fue liderado por el síndico, que en su momento fue el contador Camilo Martínez Blanco, quien después de su jubilación fue sucedido por el contador Soca

Por lo tanto, al no llegarse a un acuerdo razonable y consensuado, el síndico propuso un plan de liquidación a largo plazo, vendiendo las unidades paulatinamente, pero dicha propuesta fue rechazada por la comisión de acreedores por entender que no se cubrían los porcentajes que ella exigía. Además, el Banco tampoco dio su conformidad a este plan porque, a su juicio, contenía -como dije anteriormente- aspectos antijurídicos, en la medida en que los acreedores quirografarios cobrarían antes y mejor que el acreedor privilegiado, y dolarizando sus deudas.

Es bueno tener presente que para llevar adelante este plan de liquidación se necesitaba contar con el apoyo de la comisión de acreedores.

Entonces, frente al estancamiento del proceso, el síndico propuso, y la juez dispuso, la realización de varios comparendos como un último esfuerzo por lograr un acuerdo, los que se dieron entre setiembre de 2018 e inicio de 2019. Por lo tanto, el Banco de la República, en su afán de conseguir una salida que beneficiará a todas las partes, propuso formas de reparto que contemplaran relativamente la proporción de los créditos. De todos modos, esta instancia negociadora se frustró nuevamente por las desmedidas exigencias

de la comisión de acreedores, que pretendía cobrar más del 100% de sus créditos a costa de los derechos del Banco.

A la luz de las dificultades, el Banco de la República realizó sondeos de mercado mediante llamados abiertos -que fueron organizados por las firmas Vanoli- Blum y Gustavo Iocco- con el interés de dar la mayor transparencia y buscar un interesado en adquirir la globalidad de los activos. De esta forma se podría podía dar fin al mencionado estancamiento del proceso.

De este sondeo surgieron diferentes interesados y se pudo hacer una primera estimación del posible valor del activo a recuperar; las ofertas estuvieron entre los US$ 18.000.000 y los US$ 26.000.000.

Esto nos lleva a una nueva etapa del proceso, que es la venta en bloques y lo que termina ocurriendo.

Entonces, atento a esta situación de estancamiento en el proceso concursal y a la evolución del negocio, el síndico propuso -y nuevamente la juez dispuso- la venta en bloque de los activos de la sociedad. En realidad, el síndico aceptó que podía hacerse una venta en bloque porque ya había un testeo de valores de mercado -fue lo que mencioné anteriormente- y después de un proceso, la Suprema Corte se pronunció sobre el régimen recursivo de la ley, definiendo que no había objeciones.

Vale aclarar que la venta en bloque es uno de los objetivos centrales de la ley concursal, y que siempre es la primera posibilidad a explorar en estos procesos.

Por otra parte, a esta altura quizás sea relevante, para conocimiento de todos, tener claro el detalle de lo que se vendió en bloque en ese momento. Se vendieron dos padrones inmuebles, ciento treinta y nueve unidades, diez locales comerciales, ocho habitaciones con muebles, ochenta y tres boxes, ciento veinticinco garajes simples y veinticinco garajes dobles.

Ante esta situación de venta en bloque, y a efectos de mantener la paridad entre potenciales interesados, el Banco habilitó una nueva instancia competitiva, previo al llamado de la venta en bloque, sobre la base de la figura de la promesa de cesión de los derechos adjudicatarios y posterior cesión de esos derechos, que es un negocio que el Banco hace con relativa frecuencia en materia de recuperación de créditos.

Entonces, en este nuevo llamado a interesados -aquí estamos en el año 2019, es decir, bajo la actuación del directorio que nos precedió- se seleccionó el fideicomiso Diamantis Plaza, con una oferta de US$ 26.000.000. Con esta alternativa, el Banco se comprometió a ir al llamado con una oferta económica equivalente a lo acordado con el cesionario de los derechos de adjudicación, fijando una seña al comprador final que operaría como multa en caso de incumplimiento. De esta forma, el Banco se aseguraba la venta y la liquidación en un proceso concursal que hasta la fecha ha resultado ser por demás hostil.

Esta venta en bloque originalmente estaba prevista para el 4 de septiembre de 2019 -previamente, hubo otras fechas- pero también fue postergada debido a las impugnaciones realizadas por la comisión de acreedores; de todos modos, en marzo del 2020, finalmente la Suprema Corte dictó la sentencia definitiva.

En ese momento, casi en forma simultánea con la asunción del actual Directorio, el fideicomiso propuso realizar una venta directa -hago referencia a esta alternativa porque fue planteada por el fideicomiso y aceptada por el Banco; fue la primera intervención del Directorio que me toca presidir-, pero esa posibilidad fue descartada por la justicia, por lo

que volvimos al proceso de venta en bloque que la justicia determinó para el 30 de julio 2020, que fue lo que ocurrió.

Posteriormente, el 31 de julio se realizó la apertura de sobres de esa venta en bloque, y la única oferta presentada fue la del Banco de la República, por US$ 26.000.000. Por lo tanto, el Banco adquirió los derechos de mejor oferente para transferirlos al fideicomiso Diamantis Plaza, según el acuerdo privado firmado previamente con el fideicomiso.

Es importante mencionar que a esta altura de los acontecimientos la venta en bloque era la alternativa judicial disponible, cuya base se definió aproximadamente en US$ 21.000.000. Por lo tanto, como el Banco había acordado con el fideicomiso un precio superior, pudo obtener un recupero adicional.

Por otra parte, en base al acuerdo firmado con los acreedores quirografarios, se accedió al reparto de US$ 1.300.000 al 5% como parte del acuerdo de esta salida final

Con este hito culmina una etapa de recupero de esta deuda, que estaba catalogada como incobrable. Además, tenemos por delante otras instancias -que están en proceso de negociación- que permiten mantener la expectativa de contar con algún recupero adicional.

Debemos decir que en este proceso el Banco ha defendido su derecho de crédito y ha hecho los mayores esfuerzos por lograr el mejor proceso liquidatorio. Lamentablemente, en estos procesos judiciales, sobre todo en los concursales, existen múltiples actores, muchas veces con intereses contrapuestos; por lo tanto, la decisión nunca dependió exclusivamente del Banco. Además, cabe destacar que el accionar de buena fe del parte del Banco ha sido ratificado por la mayoría de los acreedores quirografarios.

No fue un negocio que haya salido bien; nunca un negocio que termina en una liquidación concursal puede ser ponderado de forma positiva.

Claramente, el Banco experimentó una pérdida patrimonial como consecuencia de este negocio. Los US$ 45.000.000 fueron llevados a pérdida en diciembre de 2017, como mencionaba anteriormente, y hay un recupero en este momento del orden de los US$ 26.000.000, con alguna posibilidad de incrementarlo de forma adicional.

Con esta reconstrucción de la historia traté de cubrir todas las preguntas que fueron planteadas. De todas maneras, desde ya quedamos a las órdenes por si se necesita de una aclaración adicional.

SEÑOR REPRESENTANTE RODRÍGUEZ (Conrado).- Me quedó una duda porque al principio se dijo que el financiamiento del Banco para este proyecto era de US$ 8.000.000 y, después, me perdí y en algún momento se habló de los US$ 45.000.000, que fue dado a pérdida en el Ejercicio 2017. Me perdí parte de la película de por qué se llegó a los US$ 45.000.000.

SEÑOR REPRESENTANTE RODRÍGUEZ (Juan Martín).- Fui tomando nota del detallado proceso que el señor presidente del Banco nos relató. Varias de las preguntas que teníamos para plantear fueron respondidas en el transcurso de su explicación. De todos modos, me gustaría agregar algunas que tenía de antemano y otras que me fueron surgiendo a través del relato tan detallado que nos brindó el presidente.

En primer lugar, se hace referencia a los US$ 45.000.000, y en publicaciones de prensa surgidas hace unos meses, se hablaba de US$ 53.000.000. Quisiéramos saber cuál es el origen del monto que aparece en el semanario *Búsqueda*. Además, nos

gustaría conocer si además de esos US$ 45.000.000 existen otros montos o si, simplemente, ello es producto de una actualización.

En segundo término, somos conscientes de que las actuales autoridades toman este proceso ya en su etapa final, última. Como ha dicho el señor presidente, esto no fue un negocio para el Banco de la República. Por lo tanto, hay una serie de hechos que se han ido suscitando de los que nos gustaría tener conocimiento, sobre todo, por medio del banco como institución porque, independientemente de las autoridades, las instituciones son las que dan garantías al Estado.

Al inicio, los padrones que involucraban a la porción de terreno donde se construyó el proyecto Diamantis, implicó también una fusión en virtud de una zona prevista para una calle interna que atravesaba la calle Rivera hacia la calle Asamblea. Eso se termina fusionando y se termina dando un nuevo número de padrón. Según la información que tenemos, esa fusión incumplió con una serie de reglamentaciones ya que no se pueden fusionar padrones que tengan gravámenes sin autorización de los acreedores. Entonces, en ese sentido, quisiéramos saber la opinión de las actuales autoridades con respecto a esa etapa del procedimiento.

También se hizo referencia a que en su momento se siguieron los dos trámites judiciales, tanto el de ejecución de hipoteca como el de liquidación de concurso. Continuar con la ejecución de hipoteca implicó -en función del pago de impuesto a las ejecuciones- una erogación por parte del Banco, prácticamente de medio millón de dólares. Nos gustaría saber si ello fue una decisión adoptada de forma consciente, partiendo de la base de que la estrategia que el Banco se había trazado era la otra. También nos gustaría conocer -estamos hablando del año 2018- si disponer de ese monto de casi medio millón de dólares fue una decisión responsable por parte de las autoridades del momento.

Por último, voy a referirme a algo que el señor presidente mencionó en sus últimas palabras. El pasado año, la Justicia descarta la posibilidad de la venta en partes para ir de lleno a la venta en bloque. En este sentido, quisiéramos conocer las razones esgrimidas por la Justicia para no proceder a la venta en partes, sino en bloque. Digo eventual porque toda actividad que involucra un negocio inmobiliario es especulativa. Al respecto, nos gustaría conocer si la ganancia o el recupero hubiera sido mayor.

SEÑOR REPRESENTANTE VIVIANO (Álvaro).- En línea con lo que planteaban los diputados preopinantes, me gustaría saber si podemos contar con una cifra actualizada al día de hoy. Más allá de los montos que fueron enviados a pérdida en su momento por los que se inició concurso, quisiéramos saber al día de hoy cuánto sería en definitiva esa cifra que forma parte del todo de las pérdidas de este negocio.

Por otra parte, nos llama poderosamente la atención en este tipo de circunstancia el tiempo del concurso. ¿Por qué se dilató tanto la resolución de un concurso? Si bien el presidente agregó elementos que son de recibo, llama poderosamente la atención que en créditos medianamente bien garantizados haya una demora tan relevante en la resolución definitiva del concurso, sobre todo, la posibilidad en su momento del levantamiento de algún embargo por montos menores en la operativa general, que no se dio.

Si bien el presidente mencionó que hay posibilidades de recupero por otros tipos de factores, hay algunas cuestiones que juegan con la Intendencia que creo que son parte de algunas deudas que se fueron generando en su momento. No sé si hoy estas quedan de cargo del Banco o si se trasladan a los eventuales compradores que hoy están en este proceso de negociación con el Banco.

En cuanto a la oferta, no es un tema menor. El presidente decía que la oferta de este acuerdo privado entre el Banco y el fideicomiso Diamantis fue hecha en 2019, no es nueva. Si bien la oferta realizada a la convocatoria judicial fue reciente, esta oferta ya tenía un tiempo; se refería al 2019.

Insisto con el tema de la sucursal, porque fue uno de los aspectos que nos llamaron poderosamente la atención porque allí hay un movimiento de valores importantes. Me refiero a una eventual apertura de una sucursal en la edificación de Diamantis por un monto de alrededor de US$ 2.000.000. Por lo que hemos entendido, esa decisión no terminó concretándose a pesar de haberse tomado algunas decisiones en su momento.

SEÑOR FERRER (Salvador).- Creo que tomé nota de todas las consultas; si se me escapara alguna, por favor me la reiteran.

La primera es respecto al proceso de por qué un financiamiento del Banco por US$ 8.000 se transforma en US$ 45.000.000. En verdad, lo que puedo hacer es especular sobre cómo fue ese proceder, más allá de que vi todas las discusiones en el Directorio y aprobaciones sucesivas que se fueron haciendo para llegar a ese monto, pero no estuve en los zapatos de quien en ese momento tomó las decisiones. Creo que el Banco de alguna manera estaba públicamente comprometido con el proyecto. Había sido un lanzamiento de una nueva línea de negocios, un intento de hacer una obra distinta, excepcional dentro de lo que ya había hecho el Banco. Ante esa situación -que quise comentar de forma resumida- de cuál fue el pecado original de la razón del fracaso del proyecto, debo señalar que tiene que ver con la evolución del tipo de cambio y con la forma de estructuración del financiamiento del proyecto, descansando una parte muy importante en la preventa de apartamentos. Con el diario del lunes uno podría decir que se vendieron mal los apartamentos porque se vendieron por debajo de su costo de construcción. Ese proceso, que fue tan entreverado, entre el constructor original, el reemplazo por uno nuevo, algunas garantías adicionales que se fueron pidiendo, me consta por haber visto discusiones internas dentro del Banco que, al final del día, se finaliza en la aprobación de un crédito que en un momento fue de US$ 31.000.000, en una segunda instancia llegó a los US$ 45.000.000. Esto ocurrió entre el 2009, fecha del crédito original, y en el 2012 se dio por terminada la primera etapa de la obra. Por tanto, en el 2012 fue el último desembolso.

Esa es la explicación de cómo se pasó de una cifra de US$ 8.000.000 a los US$ 45.000.000. Obviamente, el costo total del proyecto también excedió los US$ 41.000.000, que fue lo que se manejó originalmente cuando el Banco fue con ese financiamiento de US$ 8.000.000.

En cuanto a las restantes preguntas, con respecto a los US$ 53.000.000 mencionados por el semanario *Búsqueda,* no tengo a qué atribuirlos. La deuda que el banco llevó a pérdida fue de US$ 45.000.000, en 2017.

Decía que no fue un negocio para el Banco de la República. Intentó ser un negocio, pero salió mal. No pretendo hacer una defensa en particular de nadie, pero en los negocios no todo sale bien. Espero que en la gestión que hoy me toca presidir nos equivoquemos menos de las veces que acertemos. Al fin del día, no se equivoca quien no hace. Seguramente que acá hubo errores que resultaron en una mala situación.

Respecto a la fusión de los padrones y el incumplimiento de cuestiones reglamentarias, me gustaría que hicieran uso de la palabra el doctor Cohen o el doctor Borrelli, porque de alguna forma participaron del proceso y podrán aclarar esa situación.

SEÑOR COHEN (Milton).- Efectivamente, aquí hubo una fusión de un padrón. El padrón donde están las tres torres se tuvo que fusionar con el padrón N° 426753 que

había sido creado a los solos efectos de ser fusionado con ese padrón matriz. Vale recordar que cuando hay un concurso, los embargos trabados quedan suspendidos. En este caso en particular, la constructora Novino & Leonardi trabó un embargo sobre el padrón N° 426753. Pero este embargo no solo estaba suspendido a partir del concurso, sino que fue levantado parcialmente por cuanto afectaba a ese padrón a los efectos de la fusión por un decreto judicial que tampoco fue recurrido. Tampoco el decreto de Catastro fue recurrido.

Es bueno remarcar que no solamente el embargo estaba suspendido sino que, también, estaba levantado a los efectos de permitir la fusión. Además, finalmente el embargo caducó.

Seguramente, ese embargo fue el motivo de gran parte de los planteos que nos hacía la comisión de acreedores que, a nuestro juicio, se excedían, que impidieron una venta por partes que con seguridad hubiera permitido un mejor recupero. También tiene que ver el estado del proceso concursal. Las deudas de los acreedores privilegiados se mantienen en su moneda de origen, en dólares, y se permite el cobro de intereses compensatorios y moratorios. Esto lo consiguió el Banco de la República con una sentencia del Tribunal de Apelaciones.|

Por lo tanto, la proporción que había entre los créditos que tenía la institución y los de los acreedores quirografarios, hizo que la relación a favor del Banco de la República fuera cada vez mayor. Sin embargo, no se pudo ir a la venta por partes que, como remarcaban algunos diputados, seguramente hubiera permitido un mayor recupero global; esas eran las pretensiones que tenían los acreedores quirografarios, la comisión de acreedores que en aquel momento reunía la mayoría de acreedores y que no la reúne más. Por ejemplo, nos reclamaron que veinticuatro de las unidades fueran destinados para los acreedores quirografarios cuando, originariamente, en la proporción de créditos que había, la relación a favor del Banco de la República era de noventa y tres a siete, y por la evolución y la autorización legal que permite a los bancos cobrar en la moneda de origen y con intereses, terminó siendo de noventa y cinco a cinco. Eso fue lo que el Banco terminó autorizando en el reparto. Esto es lo que tengo que decir en cuanto la fusión.

Con respecto al 1%, efectivamente, en la ejecución hipotecaria el Banco pagó el impuesto. Era tan engorroso el avance en ese plan de liquidación que no podíamos descuidar nuestra ejecución. Además, de acuerdo a la ley concursal, para vender por partes se necesita que el síndico presente el plan y que esté aprobado por la comisión de acreedores. Existía la eventualidad de que se aprobara un plan sin el consentimiento del Banco de la República, así que la institución no podía quedarse con sus brazos cruzados. O sea que el Banco, sin perjuicio de que siguió trabajando en el expediente de liquidación -finalmente, se llegó a un resultado-, trabajó en su propia ejecución y por eso tuvo que pagar el 1%.

Por otra parte, creo que gran parte de la dilación tiene que ver con los recursos, con las dificultosas negociaciones y con los recursos judiciales que nos interpusieron. Ningún tipo de demora fue propiciada por el Banco de la República.

Con respecto a las deudas con la Intendencia, a partir de este acuerdo no hay ninguna duda de que el Banco no tiene absolutamente nada para pagar. Es decir que todo eso está resuelto y para el Banco no queda ninguna carga.

En cuanto a la sucursal, yo no tengo elementos de análisis porque del expediente de recuperación no surge ninguna información.

SEÑOR FERRER (Salvador).- Gracias, Milton, por las aclaraciones; creo que responden a dos o tres de las preguntas que teníamos anotadas respecto al gasto del expediente judicial. Como se dijo, no se descuidó el expediente judicial mientras se habilitaba otro camino.

Por otra parte, las dilatorias en el proceso -lo sabemos quienes hemos vivido este tipo de situaciones, no solo en este, sino en otros procesos- son lo que son. Este tipo de proceso concursal tiene posibilidades de chicanas -por decirlo de una forma muy coloquial- que, lamentablemente, hacen dilatar los procesos.

Asimismo, es un hecho que no queda ningún tipo de cargo de parte del Banco con respecto a la Intendencia. Eso está cerrado.

Ahora me voy a referir a la pregunta relativa a la cifra actualizada. En realidad, pretendí manejar cifras claras de cuánto fue lo que se llevó a pérdida y cuánto lo que se recuperó. Obviamente, los balances del Banco están en moneda local. Yo hablé de US$ 45.000.000 en 2017 y de un recupero de US$ 26.000.000 en 2020. En realidad, se puede ser un poco más fino en esos detalles. También hay que tener en cuenta que hay intereses que se dejaron de cobrar; o sea: el Banco tiró a pérdida este capital, pero hay intereses que dejó de cobrar. No tengo esas cifras aquí para poder proporcionárselas, pero con gusto podemos profundizar y enviarles un detalle al respecto.

Con respecto a la sucursal, según todo lo que yo pude ver, existieron muchas menciones de prensa y acuerdos o compromisos -quizás hasta de palabra- del Banco de acompañar el proyecto instalando una sucursal, pero no hay ningún expediente en ninguna parte de la historia que señale que en determinado momento la institución se comprometió o firmó algún tipo de contrato en ese sentido. Pido al doctor Borrelli que me corrija si se me escapa algún detalle al respecto.

SEÑOR BORRELLI (Roberto).- Para no pecar de cometer algún error en la información, la podemos asegurar posteriormente, pero esa era una idea.

Debemos tener en cuenta que han pasado muchos años. Esto empezó en 2009 y estamos en 2020. La dinámica del negocio bancario ha cambiado. La idea original era que en ese lugar existiera una sucursal física. Después, la dinámica fue cambiando, y el interés que podía existir en 2009, también varió. Es decir que, independientemente de la problemática del edificio, también fueron mutando las necesidades y los intereses del Banco.

En este sentido, ratifico lo que dijo el presidente. De todos modos, como en este momento no tenemos los datos necesarios como para poder informar, si existe alguna inexactitud con lo que decimos, lo informaremos.

SEÑOR FERRER (Salvador).- La última pregunta formulada tiene que ver con la selección de la oferta del fideicomiso Diamantis en 2019.

Como mencioné, hubo un nuevo proceso competitivo y, en 2019, fue seleccionada está oferta como más atractiva, con US$ 26.000.000.

Quiero aclarar nuevamente algo que mencioné: que al momento de la venta en bloque, la base se fijaba en el entorno de los US$ 21.000.000. Si el Banco no hubiera tenido este acuerdo que permitió ir con una cifra de US$ 26.000.000 a defender este valor, en base al contrato de venta que ya teníamos resuelto, en esa instancia se podía haber presentado otro adquirente ofreciendo una cifra inferior, lo cual hubiera implicado un menor recupero para el Banco que estos US$ 26.000.000.

Creo que respondí todas las preguntas. Estoy a las órdenes si queda pendiente alguna duda.

SEÑOR REPRESENTANTE PERRONE CABRERA (Álvaro).- Damos la bienvenida a la delegación que nos visita.

Nos queda bastante claro todo lo que ha pasado en este proyecto.

Voy a hacer una consulta. Si no tienen acá la información que voy a solicitar, nos la pueden hacer llegar después. Quisiera saber cómo se dio el proceso de recambio entre el constructor inicial y la empresa que terminó el edificio.

SEÑOR REPRESENTANTE VIVIANO (Álvaro).- Simplemente, voy a plantear algunas opiniones.

En primer lugar, quiero referirme al negocio que se dio en el marco general de la operación Diamantis vinculado a la instalación de una sucursal.

Nosotros disponemos de un documento que refiere a una resolución del año 2009, que determina que el Banco ingresó en una negociación por tres unidades: la 006, la 007 y la 008, del padrón N° 422548. Allí se especifica que estas unidades están directamente vinculadas a la apertura de una sucursal y que el precio se integra por la adquisición de los locales a US$ 1.280.000, por obras de acondicionamiento y estructuración de tesoros y baños de alrededor de US$ 380.000 más US$ 54.000, y por gastos relativos a leyes sociales del entorno de los US$ 130.000.

Es decir: en su momento hubo una decisión del Banco de abrir una sucursal, que está vinculada en el todo a este negocio. Por eso pregunté dónde se jugó y dónde se juega esto. De repente, esto puede ser parte del patrimonio que hoy tiene el Banco, y opera como una deducción de la deuda general. Lo cierto es que, sin lugar a dudas, hubo una decisión -que fue en paralelo con todas las demás- vinculada a la apertura de una sucursal.

En segundo término, insisto en que, tal como expresan las autoridades del Banco, este fue un mal negocio, fue una mala decisión. Por eso, al principio insistimos en las valoraciones que se hicieron para tomar esta decisión. ¿Esta fue una decisión estratégica del Banco, que estuvo en todos sus términos blindada por la opinión política del Directorio y de sus servicios, o fue una decisión un tanto apresurada, sin el total consenso y el respaldo de los servicios técnicos, que derivó en esta situación y que expuso al Banco a este nivel de pérdida?

SEÑOR PRESIDENTE.- Voy a formular una pregunta que tiene que ver con lo que acaba de decir el señor diputado Viviano.

Estoy tratando de hacer cálculos mentalmente. Se habla de una inversión de US$ 43.000.000 -esa era la estimación inicial-, con un préstamo del Banco de US$ 8.000.000. El presidente de la institución dijo que estaba previsto que la mayor parte de financiamiento surgiera de la preventa. Entonces, pregunto: ¿con cuánta plata empezó el inversor una operación de US$ 43.000.000? ¿Cuál fue el aporte propio del inversor?

SEÑOR REPRESENTANTE OLMOS (Gustavo).- Damos la bienvenida a la delegación y le agradecemos el detallado informe que ha hecho.

Yo quiero poner en contexto este asunto.

No caben dudas de que esta operación, vista su evolución, fue un mal negocio.

Este era un proyecto impulsado por Garabedian, Getzuian y Asociados, una productora que ya tenía como antecedente las Torres del Prado, financiadas por el Banco

Santander, y el Imperium Building, financiado por el BBVA. O sea que era una empresa que venía trabajando y construyendo, y que tenía antecedentes positivos en la materia.

Lo otro que quiero decir es que debemos tener en cuenta de qué banco estamos hablando.

Se menciona una pérdida de US$ 45.000.000 con un recupero de US$ 26.000.000. O sea que hay una pérdida neta de US$ 19.000.000, más allá de las variaciones del tipo de cambio. Debemos analizar qué significa esto y en qué banco.

Según un cuadro que tengo en mi poder, entre 1985 y 2005 -es decir, en veinte años- el Banco de la República tuvo una variación patrimonial negativa de US$ 480.000.000. El único período en el que ganó fue entre 1985 y 1989: incrementó su patrimonio en US$ 15.000.000. A mayo de 2020, el patrimonio era de US$ 1.850.000.000.

En agosto de 2005, un informe de la Superintendencia del Banco Central avisa al directorio del Banco de la República que si no cambia sus decisiones, en 2007, como máximo, iba a entrar en un estado de insolvencia.

Me parece que ese Banco y el actual son absolutamente distintos. Fíjense que en 2018 -es la última cifra que tengo- las utilidades fueron de US$ 440.000.000. Tengo entendido que en el primer semestre de 2019 fueron de US$ 300.000.000; no sé de cuánto fueron al final.

En consecuencia, una pérdida de US$ 19.000.000 representa el 0,01% del patrimonio del Banco.

Estamos de acuerdo en que este fue un mal negocio y que hubiera sido mejor que no hubiese habido problemas, pero no se puede suponer que todos los negocios que hace una institución bancaria van a ser exitosos. El presidente del Banco decía que espera acertar más veces de las que erre. Eso es lo que todos deseamos que suceda. También fue lo que esperan los directorios anteriores.

En definitiva, los números son muy claros en el sentido de que el Banco que había en 2005 y el que hay en 2020 son el día y la noche.

Muchas gracias.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Gracias, señor presidente.

Ya estamos aprendiendo la dinámica. Por eso, creo que es necesario que escuchemos con atención y nos quedemos discutiendo después.

Para hacer lo que hicieron algunos diputados y para que conste en la versión taquigráfica, yo pregunto: a esta altura del partido, ¿quiénes ganaron? Esto no me queda claro. Quiénes perdieron ya lo tengo claro: no fue el "banco país", sino el pueblo, porque ahora esos recursos no están para el pueblo.

Tengo una diferencia con el presidente del Banco. A mí me parece que acá no se puede hablar de que algunos negocios salen mal. | Es obvio que deberían estar aquí las autoridades del Banco de la República que no están ahora. Me doy cuenta por qué era tan grande la delegación.

En todo caso, de acá sale más material para *Búsqueda*; más nada desde mi punto de vista.

El presidente del BROU dice que fueron prevendidos por menos y parece que ahí se arruinó el negocio. ¿No? ¿Qué habría sucedido si hubieran sido prevendidos por más? ¿Acaso esos capitalistas habrían devuelto dinero?

Para que nadie se ponga contento, a lo único que me hace acordar esto es a lo que sucedió con Mi Granja, en donde las condiciones eran exactamente a la inversa.

La verdad es que me gustaría hacer una sola pregunta para que sea contestada: ¿qué gerentes que tuvieron que ver con este pésimo negocio -fraudulento, desde mi punto de vista; no hay negocios de este tipo que puedan salir mal por equivocaciones- fueron echados del Banco de la República? Esa es la pregunta que tengo para hacer.

En todo caso, quisiera saber si nosotros podríamos hacer una gestión, no para recibir a esta delegación -a la que agradecemos, por supuesto, por haber concurrido, porque en todo caso no tiene más remedio que venir a dar cuenta de esta situación-, sino a las autoridades anteriores del Banco de la República.

Reitero: no me da la impresión -si es don Manolo, pierde todo lo que tiene- de que se pueda explicar al pueblo que algunos negocios salen bien y otros negocios salen mal; no hay tal excusa para semejante pérdida.

Reitero la pregunta, que es si algún gerente del Banco de la República que tuvo que ver con este nefasto negocio -por no llamarlo de otra manera- fue expulsado del Banco de la República.

Muchas gracias, presidente, y muchas gracias a las autoridades por escucharme.

SEÑOR REPRESENTANTE RODRÍGUEZ (Juan Martín).- Quisiera agregar un par de consultas y un comentario, que va ligado a lo adelantado por el presidente del BROU, en cuanto al capital inicial que aportó el inversor.

Partimos de la base de que se trata un negocio que era innovador -para calificarlo y darle un rótulo- en su momento para el Banco de la República, que pudo haberse visto como atractivo, lo que pudo haber llevado al Banco a, eventualmente, avanzar en una línea cuya Carta Orgánica -como bien hizo referencia el señor diputado Viviano en su primera intervención- no le daba del todo habilitación y que luego, al año siguiente, pudo haber sido subsanada. En primer lugar, quisiera recibir alguna referencia sobre ese tema.

En segundo término, quisiera saber si las condiciones crediticias que los constructores recibieron -a nuestro criterio, de carácter privilegiado, con tasas de interés más que beneficiosas- justificaban esta decisión.

Por último, más que una pregunta me gustaría hacer un comentario, en función de la valoración a la que hizo referencia el señor diputado Olmos en cuanto al trajinar del Banco de la República, comparando el del 2005 con el del 2020. Por supuesto, estamos hablando de otros números. El tema es que cuando uno ve este tipo de "negocios" -entre comillas-, lamentablemente se le viene a la cabeza otro tipo de negocios y otro tipo de avales a través de los cuales, en definitiva, no terminan siendo perjudicadas las autoridades del Banco -que, al igual que nosotros, son circunstanciales y votadas o designadas para cumplir una tarea- sino la institución, todo el Estado y, en consecuencia, el pueblo de nuestro país.

Entonces, cuando suceden este tipo de cosas, de malos negocios -esta es una valoración personal-, lo que termina dándose es el menosprecio por los fondos públicos y nosotros no estamos dispuestos a justificar que, porque otras cosas se hayan hecho bien, cuando las cosas se hacen mal y se toman decisiones apresuradas -¡vaya a saber por qué motivos!-, el perjuicio termine recayendo en toda la sociedad.

Muchas gracias, presidente.

SEÑOR FERRER (Salvador).- Espero haber retenido todas las preguntas y se me escapó alguna me la recuerdan de vuelta.

La primera era respecto al proceso de recambio del constructor original por el siguiente. La verdad es que esa es una decisión del promotor; no es una decisión del Banco de la República.

El Banco de la República era el que financiaba esto, pero fueron los promotores de la obra quienes tomaron la decisión de trabajar con un constructor. Cuando empezó a complicarse el programa -seguramente, por diferencias varias-, resolvieron un cambio de constructor, cosa que, además, generó arbitrajes del constructor saliente, que fueron en contra del promotor, pero la de cuáles fueron las razones no es una pregunta que podamos responder desde el Banco.

Volviendo al tema de la sucursal, señor diputado Viviano, y esa resolución del año 2009 que mencionaba, la desconozco, pero seguramente existe y algo de eso haya habido en su momento. Lo que es seguro es que hoy no hay ningún patrimonio del Banco que se pueda reclamar. Puede ser que haya habido negociaciones que nunca se hayan cristalizado, porque en los hechos nunca hubo ningún atisbo de terminar construyendo una sucursal. Seguramente, hubo negociaciones o manejos al respecto.

La siguiente pregunta era sobre la valoración de los servicios respecto al financiamiento original, la toma original de financiamiento o, quizás, las ampliaciones en su momento.

Yo revisé toda esta historia; no recuerdo de memoria todos los detalles, pero no creo recordar oposición de los servicios a que esto fuera de esta manera.

¿El doctor Borrelli quiere hacer alguna aclaración que a mi se me haya pasado respecto a que haya habido alguna oposición de los servicios y que el director haya promovido algo?

SEÑOR BORRELLI (Roberto).- No. No fue el caso.

SEÑOR FERRER (Salvador).- Después hay una pregunta respecto a la estructura de financiamiento y cuál fue el aporte proporcional de los inversores. Creo que había otra pregunta que asocié a esta.

Honestamente, no tengo la cifra de cuál fue el aporte de los inversores, pero si tengo que dar una opinión personal, creo que parte del defecto de esa estructuración fue que, seguramente, tenía un aporte bajo de parte de los inversores y una apuesta muy alta a esa preventa.

Había otra pregunta sobre las condiciones crediticias que determinaron la aprobación. Por eso, estaba relacionada con esta.

De nuevo: para poder definir si fue una aprobación crediticia correctamente dada y si este Directorio habría hecho lo mismo, la verdad es que son situaciones muy hipotéticas, difíciles de ponderar. Necesitaría una autopsia de la situación, pero mi opinión personal es que estas respuestas siempre son incómodas, porque uno está viendo, con el diario del lunes, cosas que otro tuvo que decidir en otro momento, pero sí hay dos o tres factores que creo que uno mira que, en cuanto a la estructuración, podían no ser tan cómodos.

El primer factor sería ese bajo aporte de los promotores. El segundo, asociado a eso, la alta dependencia de esa preventa para asegurar el financiamiento y, el tercero, el financiamiento en dólares para un proyecto que tenía una parte importante de sus costos en moneda local y que de nuevo, desde mi punto de vista, puede ser parte del pecado original que genera el fracaso del proyecto.

El señor diputado Vega hablaba de quiénes ganaron Respecto a mi comentario, de que a veces los negocios salen mal, por supuesto que yo no pretendo utilizar eso como excusa ni como justificación. El día que haga las cosas mal, seguramente no voy a estar aquí o estaré dando explicaciones, quizás, en otro rol. Apostamos a hacer las cosas bien y ese es el foco del trabajo, pero quien vive en el mundo de los negocios sabe que a veces las cosas no salen como uno las planifica. Eso fue lo que quise decir; no justificar en eso ninguna otra cosa.

Respecto a la pregunta de si hubo gerentes que hayan participado de este negocio y que hayan sido expulsados del Banco de la República, la respuesta es que no.

Finalmente, queda por responder alguna pregunta del señor diputado Rodríguez respecto a la modificación de la Carta Orgánica.

Solicitaría al doctor Borrelli que comentara al respecto, porque creo que no es exactamente así.

SEÑOR BORRELLI (Roberto).- En algunas de las preguntas de los señores diputados se manejaba, precisamente, el tema de la duda respecto de las facultades que podía haber tenido el Banco en su momento -estamos hablando del 2008- 2009- para financiar este proyecto, cuando a su vez la Carta Orgánica se modificó en el año 2010. O sea que nos estaríamos refiriendo a la normativa aplicable al momento de la decisión de este financiamiento.

No con ánimo de aburrirlos, pero sí simplemente de contextualizar un poco la situación quiero decir que, como saben los señores diputados, se trata de un banco múltiple, universal, que atiende a todos los segmentos: el segmento de personas, el segmento de la industria, el segmento del comercio y tiene múltiples líneas para atender esas necesidades.

Dentro de eso, en la Carta Orgánica que estaba vigente en ese momento, que era la Ley Nº 9.808 -que fue sucesivamente modificada; la última que tengo vigente tiene que ver con la operativa de lo que antes era el Departamento Bancario del Banco de la República, que después quedó siendo el Banco de la República que todos conocemos, cuando el Departamento de Emisión se fue para el Banco Central- había un artículo 24 -muy parecido al artículo 13 actual- que establece todas las operaciones que puede hacer el Banco de la República. Dentro de todas esas operaciones del Banco de la República está la de otorgar créditos financieros y comerciales que signifiquen transacciones bancarias usuales.

Desde ese punto de vista, lo que el Banco hizo -como tantas veces- fue financiar un proyecto, que era una construcción, que luego iba a terminar con un producto, en un edificio, que luego iba a ser vendido en apartamentos a los interesados.

¿Qué sucede? En lo que tiene que ver con la construcción de propiedad horizontal y su financiamiento, también tenemos toda una historia.

La ley de propiedad horizontal es la Ley Nº 10.751 del año 1946. Antes de eso, estaba la Ley de Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos del año 1931. También se financiaban enajenaciones de inmuebles a plazos en esa época que no existía la normativa actual. ¿A qué me refiero? Se hacían edificios en propiedad horizontal desde el año 1946. Esos edificios se vendían en propiedad horizontal una vez que estaba la habilitación municipal, que venía una vez que se terminaba la obra. Esos proyectos también se financiaban -lo haría al promotor; lo harían las entidades financieras- sin un marco normativo más específico, que vino después.

En el año setenta y pico, se aprueba una reforma a la propiedad horizontal, en cuyo capítulo tercero se habilita -esa es la primera innovación que existe en nuestro ordenamiento jurídico en este tipo de cosas- lo que se conoce como el financiamiento en el pozo. ¿Qué significa el financiamiento en el pozo? Que la propiedad horizontal, en vez de nacer cuando está la habilitación final, cuando está el edificio terminado, se considera que hay una propiedad horizontal en el espacio, en el vacío y hay unidades individuales desde el momento en que se aprueban los planos y se extiende el reglamento de propiedad. | Ese sistema solo la tenía el Banco Hipotecario para financiar sus proyectos. De todos modos, durante ese tiempo se siguieron haciendo edificios de propiedad horizontal que, seguramente, se financiaron con la intervención de múltiples bancos, bajo las distintas modalidades que permitía el ordenamiento jurídico.

Varios años después, en la década de 1990, se aprueba la Ley N**º 1**6.760, que es la que habilita a la banca privada -solamente a los bancos privados- a tener un tratamiento parecido al del Banco hipotecario de 1974, aunque con una modalidad totalmente diferente. En realidad, el Banco Hipotecario estaba mucho más comprometido con aquella reglamentación, pero lo que permitió la Ley Nº 16.760, aprobada en la década de 1990, fue que los bancos pudieran financiar en el pozo.

Entonces, en 2008 o 2009 el Banco de la República decidió financiar este proyecto. ¿Contaba con la herramienta de la Ley Nº16.760? No; no contaba con ella. Inclusive, creo que en aquel entonces se hicieron gestiones para poder incluir al Banco de la República en esa modalidad. De todos modos, como no podía financiar a través de esa modalidad, lo hizo a través de otra, ya que su Carta Orgánica se lo permitía, como se lo permite ahora. Debe tenerse en cuenta que no deja de ser una operación bancaria usual, igual a las que se realizan cuando el Banco financia la construcción de hoteles, ya que luego de finalizada, con lo obtenido por el alquiler de los apartamentos se realizarán los pagos correspondientes; lo mismo ocurre cuando financia una industria o la construcción de un silo.

En este caso financió al promotor de la construcción de un edificio, para que con la venta de esos apartamentos se generara parte del flujo de pago. ¿Cuál fue la modalidad? Se hipotecó el padrón matriz; entonces, si la obra o el proyecto no se terminaba se iba a ejecutar el padrón matriz, que fue lo que el Banco terminó haciendo. Además, se contaba con la prenda de las promesas de enajenación de inmuebles a paso que el constructor y el promotor hicieron con los interesados. Al principio hubo doscientas cincuenta promesas, las que se prendaron para que los flujos provenientes de ahí se pudieran utilizar para pagar el préstamo.

Eso es lo que sucedió, pero no sé si quedó claro lo que manifesté con respecto a la regularidad legal del actuar del Banco en ese entonces.

SEÑOR REPRESENTANTE POSADA (Iván).- Simplemente quiero hacer algunos comentarios.

En realidad, teniendo en cuenta la experiencia vivida por el Banco de la República, y antes por el Banco Hipotecario del Uruguay, puedo decir que el Estado no ha tenido buenos resultados, en general, con la financiación de promociones de construcción de edificios

Al Banco Hipotecario le terminó costando prácticamente su liquidación, porque tuvo que ser capitalizado por el Estado y sufrió una profunda estructura con respecto a sus negocios.

Y en este caso creo que el Banco de la República ingreso en una actividad sobre la que no tenía antecedentes. Obviamente, esto lo decimos con el diario del lunes, pero está

claro que no hubo una valoración adecuada de los riesgos. En realidad, solo la garantía de los padrones como elemento sustancial del financiamiento no parece -por lo menos en un principio- algo determinante para la entrada en un negocio. En todo caso, la experiencia que sí ha sido exitosa en este último tiempo de parte de la banca, particularmente de la banca privada, ha sido la del financiamiento de la compra de los bienes, y no en el de la construcción de los edificios.

Por eso me parece que lo que corresponde es agradecer a las autoridades Banco de la República por la información brindada, ya que este tipo de experiencias negativas siempre sirven como elementos de juicio para decisiones futuras.

En realidad, uno espera que el Estado, a través de sus agentes, valore detenidamente cuando se toman decisiones de esta naturaleza, porque los resultados han estado a la vista, y no es la primera vez; es la primera vez para el Banco de la República, pero el Banco Hipotecario debió enfrentar este tipo de situaciones muchas veces, y por ello tuvo las consecuencias que tuvo.

SEÑOR FERRER (Salvador).- Solo me resta agradecer el buen intercambio de preguntas y decir que espero que hayamos podido responder las interrogantes formuladas.

Por supuesto, quedamos a su disposición para aclarar cualquier otra duda que pueda surgir fuera de este ámbito formal

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión agradece a toda la delegación del Banco de la República Oriental del Uruguay por su presencia.

(Se retiran de sala las autoridades del Banco de la República Oriental del Uruguay)

(Ingresa a sala el contador Mario Soca Rabaza, síndico del edificio Diamantis Plaza)

——La Comisión tiene mucho gusto en recibir al contador Mario Soca Rabaza, síndico del edificio Diamantis Plaza.

SEÑOR REPRESENTANTE VIVIANO (Álvaro).- En primer lugar, quiero dar la bienvenida al contador Soca.

En presencia de la delegación que recibimos anteriormente hicimos una larga introducción, pero creo que ahora no corresponde, porque el contador Soca conoce la situación en profundidad.

Ante las autoridades del Banco de la República nos remontamos al año 2009, hicimos referencia al proyecto de inversión, a las motivaciones que tuvo el Banco para discurrir por la estrategia comercial que adoptó, a los resultados obtenidos y al concurso llevado a cabo en 2016.

En ese sentido, quisiéramos que el contador Soca actualizara la información. Sabemos que hubo una apertura de ofertas y que el Banco de la República fue el único oferente, a partir de un acuerdo privado que se realizó en 2019, que creemos que está en vías de resolución.

Entonces, lo que queremos saber es qué comprende ese acuerdo. ¿Comprende los créditos resguardados en el concurso o también están incluidos los acreedores quirografarios?

De todos modos, más allá de eso, nos gustaría conocer algunas otras cuestiones, como el tiempo que llevó la resolución y cuáles fueron las distintas complejidades que tuvo -autoridades del Banco han hecho comentarios al respecto- la resolución definitiva

del concurso, aunque en términos de préstamos y de inversiones todos sabemos los costos que esto conlleva.

Por otra parte, una de las cuestiones que se plantearon aquí refleja la preocupación de algunos señores legisladores, de algunos medios de prensa y de representantes de la academia. Me refiero a si -a los efectos de salvaguardar los intereses del Banco- la opción tomada, que es la de la venta en bloque, fue la más conveniente y a si eventualmente pudo haber existido otra salida u otra línea de negociación que hubiese colocado al Banco en mejores condiciones para recuperar parte de lo perdido.

También nos llamó la atención la pregunta que hizo el diputado Juan Rodríguez. En realidad, en una instancia de liquidación de este tipo, donde se supone que hay cierto resguardo de los créditos por su forma de garantía, el Banco dispuso el pago de la tasa judicial correspondiente, que es de un valor aproximado a los US$ 500.000. Seguramente, esto lo puso en juego en dos líneas diferentes de resolución y negociación de este concurso, pero hay quienes opinan que quizás fue una decisión exagerada, teniendo en cuenta cómo estaban garantizados los créditos con estas hipotecas, y que incurrió en un gasto adicional que perjudicó aún más su decisión inicial, que fue adoptada en el tramo final y habiéndose decretado el concurso.

Simplemente, quería hacer estos comentarios a modo de introducción, sin perjuicio de que posteriormente puedo llegar a hacer alguna otra pregunta. **SEÑOR SOCA (Mario).-** Es un honor que me hayan invitado a esta honorable comisión. Comprenderán que mi función es el de auxiliar de la Justicia y, por tanto, no vamos a emitir opinión sobre los hechos, sino que trataremos de dar respuesta en la forma más objetiva que sea posible en cuanto a qué ha pasado en el expediente.

El 16 de junio de 2016, la señora Jueza de concurso aprobó el concurso voluntario de Madobul S.A. designando como síndico en esa oportunidad al doctor Camilo Martínez Blanco, quien me designó como su auxiliar contable y al doctor Daniel Gutiérrez como su asesor jurídico. Por lo tanto, conocemos el tema desde su inicio.

En junio de 2019, el doctor Camilo Martínez Blanco se jubila. Por tanto, la señora Jueza de concurso designó a quien habla como síndico. De ahí en más y hasta el día de hoy, soy el síndico. Ese proceso comenzó en esa fecha, habiéndose fijado como marca la ley para el mes de diciembre, la junta de acreedores, para la etapa del convenio. En esa etapa que va hasta la junta, el deudor debe intentar hacer acuerdo con sus acreedores a los efectos de la continuidad del emprendimiento. Allí empezaron esas negociaciones, pero no se arribó a ningún acuerdo en primera instancia. Al llegar diciembre de 2016, en virtud de no estar firme la lista de acreedores y el inventario, se efectuó una prórroga de esa etapa del convenio para el año siguiente.

Entonces, en enero de 2017 se formó una comisión a los efectos de ver alternativas para continuar con el emprendimiento, qué caminos seguir. Una alternativa era hacer la venta en bloque de todos los activos de una sola vez o utilizar otro procedimiento que implicaba un proceso de cinco o seis años de ventas de las unidades de alrededor de ciento cuarenta, más los locales, etcétera. Paralelamente, se siguió en ese proceso donde estaba la particularidad de que el acreedor especial, hipotecario del Banco de la República tenía un crédito, en principio, igual a los activos pero que, con el transcurso de los intereses por el crédito hipotecario, ese valor empezó a superar al de los activos.

Mirado desde esa óptica, los acreedores quirografarios no iban a poder satisfacer sus créditos. No obstante, el Banco entendió que alguna parte de lo que obtuviera debía compartirlo con los acreedores quirografarios. Lamentablemente, a pesar de las gestiones y de cuatro comparendos que promovió la señora Jueza a los efectos de que

los acreedores quirografarios pudieran encontrar con el Banco un entendimiento, el 19 de febrero de 2019 una vez que, reitero, fracasaron todos los intentos, el síndico o la sindicatura resolvió ir por el camino de la venta en bloque en virtud de que habían interesados en la adquisición en bloque. Y así fue que se aprobó el pliego en marzo de 2019. La comisión de acreedores se opuso y planteó observaciones a ese procedimiento. Se continuó adelante y se fijó para el 14 de agosto de 2019 la apertura de la venta en bloque y la comisión de acreedores planteó allí un tema de inconstitucionalidad. Por lo tanto, el procedimiento se detuvo a partir de agosto de 2019 en virtud de ese planteamiento y resolviendo el tema la Suprema Corte de Justicia en marzo de 2020. Ahí comenzamos nuevamente el procedimiento de la venta en bloque que, en definitiva, se cumplió. El único oferente fue el Banco de la República. El propio pliego preveía la posibilidad de que el acreedor especial hipotecario del Banco de la República pudiera ofertar y fue el único que se presentó. La Jueza sacó un decreto aprobando la adjudicación. Esta resolución fue recurrida por los ex administradores de Madobul S.A. y planteado un nuevo tema de inconstitucionalidad. Al día de hoy la señora Jueza tiene para resolver la viabilidad de esos recursos y si corresponde dar trámite de inconstitucionalidad a esa gestión que hicieron los ex directores de Madobul S.A. Esta es la situación planteada al día de hoy.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿El recupero de la pérdida está basado en que se vuelve propietario del bien en la medida que es el único oferente? ¿Eso está recurrido? Si es así, entonces la recuperación está en vista de que la Jueza defina si es correcto el procedimiento. Yo entendí eso.

SEÑOR SOCA (Mario).- En realidad, se recurrió la adjudicación. Esta es una opinión que pretende ser técnica y no subjetiva, sino de lo que ha informado la propia sindicatura frente al recurso. A eso me voy a limitar, es decir, a lo que está en el expediente. Los recursos no corresponden, no son de recibo, no tienen una validez jurídica para la sindicatura. Además, para la sindicatura tampoco hay elementos jurídicos que habiliten esa acción de inconstitucionalidad. Ese tema al que se vuelve a apelar ya la Suprema Corte de Justicia lo resolvió en marzo de este año. Si este asunto vuelve a la Suprema Corte, la señora Jueza tiene la facultad de no elevarlo allí. Pero todo indicaría que se elevaría allí, por lo que se va a descartar el planteamiento.

SEÑOR REPRESENTANTE VIVIANO (Álvaro).- Nos gustaría que el señor síndico nos aclarara la cifras expresadas por las autoridades del Banco de la República. Por lo que vimos, la cifra inicial de deuda por la que se decretó y formalizó el concurso en 2016 estaba en el entorno de los US$ 45.000.000. La oferta que se realizó, que ahora es parte del acuerdo con el fideicomiso Diamantis, oscila en los US$ 26.000.000. Esto es parte del acuerdo con los créditos del banco y el monto remanente para los quirografarios.

Por otra parte, quisiéramos saber si era necesario y procedía como elemento de salvaguardia adicional dada la estructura de este concurso, el pago al impuesto de las ejecuciones que, según el diputado Conrado Rodríguez, rondaba los quinientos mil dólares.

Aquí se ha dicho que los créditos más los intereses se estaban distanciando del valor que tenían los activos que, en este caso, son los edificios propiamente dichos. Nos gustaría conocer si en algún momento hubo alguna tasación de los valores que tenían a la fecha que, cuando se fueron disponiendo algunas de las operaciones, las construcciones iban paulatinamente llegando a su final.

SEÑOR SOCA (Mario).- Con relación al crédito hay todo un procedimiento en materia concursal que se denomina verificación del crédito. En esa verificación, aproximadamente, los valores adeudados al Banco eran de US$ 44.000.000.

Simultáneamente -porque así se establece en la ley-, el síndico debe informar la lista de acreedores y efectuar un inventario con su respectiva tasación. Ello se hizo y la cifra de la tasación era muy similar al total del crédito. Estamos hablando del año 2016. | La sindicatura verificó el crédito del BROU a la fecha del concurso. En virtud de la tasación, la sindicatura interpretó que no debían seguirse devengando los intereses; se hizo una interpretación de que el cubrimiento del valor adeudado es hasta el valor de tasación. Lógicamente, el Banco recurrió la posición de la sindicatura. Eso fue al Tribunal, que resolvió que debían seguir devengándose los intereses. Por lo tanto, aquella deuda que era del entorno de los US$ 44.000.000, al día de hoy es -no se debe perder de vista que acá aplica la tasa moratoria- es notoriamente superior. En el 2016, el valor de la tasación era prácticamente similar al valor del Banco. Redondeando cifras, había aproximadamente US$ 4.000.000 de acreedores quirografarios. Hemos centrado la conversación en el ampliamente mayoritario -más del 90%- número de acreedores en el Banco, pero también había acreedores quirografarios que, como dije, eran del orden de los US$ 4.000.000.

Con relación al impuesto, lógicamente, los acreedores son libres de realizar las acciones dentro o fuera del concurso. El acreedor con privilegio especial solo está limitado a una espera de ciento veinte días de la declaración de concurso. Pasados esos ciento veinte días, los acreedores pueden iniciar o continuar con las ejecuciones. Por lo tanto, es libre del pago; esa es una decisión que no corresponde al proceso concursal.

Naturalmente, creo que cada uno de ustedes está haciendo un análisis: alrededor de US$ 500.000 con relación a una deuda de US$ 4.000.000 de acreedores quirografarios es un poco más de un 10% del crédito de los acreedores quirografarios

En cuanto a la tasación, como se dijo, fue hecha en el año 2016 y se actualizó en función de lo que establece la ley: cuando tiene más de seis meses y para la venta en bloque. Entonces, la tasación fue actualizada este año, cuando se procedió a la venta.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Tenemos una bruta manifestación acá arriba, afuera. Lo primero que se dijo fue que se necesitaba dinero. Por eso, uno queda perplejo cuando se habla de pérdida de tanto dinero y no aparece el poncho.

Aprovechando que no hice esta pregunta a las autoridades del Banco, se la voy a realizar al señor síndico para ver si obtengo una respuesta.

La verdad es que yo quiero muchísimo al Banco de la República. Y rápidamente voy a contar cuánto. Una de las obras a las cuales aludí en la sala de enfrente -porque fue muy buena y no se había mencionado- fue el Prenader, que hizo pozos para muchos productores. Luego de hacerme un pozo, me quedó un pucho para pagar, que no llegaba ni a US$ 200. Entonces, me llegó un certificado o una carta documento; no sé cómo se llaman. Caí al piso 9 a pagar y me dijeron: "¡Solo vos venís a pagar ese dinero!". Bueno, pero está bien que así sea, ¿no?

Yo puse el ejemplo de Mi Granja, porque me hace acordar mucho a este. Tanto es así que a la hora de arreglar los balances, en aquella situación -espero que nadie se rasgue las vestiduras, porque esto fue en otra Administración-, Mi Granja dijo que la marca costaba US$ 1.000.000, para achicar.

Yo quisiera aprovechar esta oportunidad para saber -según esas valoraciones que se hacen- en cuánto estuvieron o están tasados esos famosos terrenos de la ex Cristalerías del Uruguay. Lo pregunto para sacar una cuenta -tal vez, equivocada- y poder entender cómo arrancó este negocio. Entonces: ¿se podrá saber en cuánto estuvieron o están tasados los terrenos, antes del pozo? Aclaro que me acabo de enterar que se dice así.

SEÑOR REPRESENTANTE VIVIANO (Álvaro).- Quiero hacer una consulta que ya formulé a la anterior delegación. Las autoridades del Banco entienden que en este tipo de tramitaciones es normal el tiempo que insumió todo el proceso concursal. Simplemente, quiero confirmar si eso es normal o acá hubo dificultades internas vinculadas a los procesos, a cómo dirigirlos y a la propia participación del Banco que, en definitiva, terminó dilatando una resolución, porque cuando hay plata en el medio, todos sabemos los impactos que puede tener.

SEÑOR SOCA (Mario).- Lamentablemente, no puedo responder la pregunta que me hizo el señor diputado Vega. La tasación a la que nos referimos es del año 2016 y refiere al estado en esa etapa del proceso. Debo recordar que el complejo cuenta, prácticamente, con cuatrocientos apartamentos. Desde el principio de la sindicatura han estado ocupados. Es decir que el edificio ha estado funcionando "normalmente", entre comillas. Como en su interior había una cantidad de unidades sin ocupar, en este período se continuó con algunos arrendamientos, que fueron los que generaron los ingresos que hicieron viable que la sindicatura pudiera pagar lo que se debía del concurso de contribución inmobiliaria y de impuesto de primaria. Esa actividad también permitió pagar hasta el día de hoy los impuestos posconcursales

Con relación a otros elementos, no tenemos información y, además, sería emitir una opinión que no corresponde.

Sí me parece que debemos decir que hay un incidente que se va a formar, como en todo concurso. Me refiero al incidente de calificación, donde se analiza el concurso, pudiendo ser declarado sin culpa, casual o culpable. Por lo tanto, también se abre procesalmente una instancia donde los acreedores o cualquier interesado puede comparecer en ese expediente a manifestar lo que entienda corresponde a los efectos de que la sindicatura le informé al juez sobre un proyecto de resolución: casual o culpabilidad. En el caso de existir culpabilidad, la sindicatura deberá informar al juez sobre qué probable sanción podría corresponder; puede ser un mínimo de cinco años a un máximo de veinte años para los administradores, la imposibilidad de administrar bienes propios o ajenos y el cubrimiento del déficit concursal, es decir, lo que no pagó el concurso. Ese incidente aún no se ha formado, pero es una instancia posterior que va a ocurrir. Tal vez en esa instancia alguno de los interesados planteé alguno de los temas sobre los cuales se ha preguntado.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión le agradece su presencia.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

